

GR_GERICHTE A 2023 40 vom 18. Juni 2024

GR Gerichte, 2024-06-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2023_40

FR: GR_GERICHTE A 2023 40 du 18 juin 2024

IT: GR_GERICHTE A 2023 40 del 18 giugno 2024

Regeste

Anschlussgebühren Wasser, Kanalisation, ARA | Anschlussgebühren

Erwägungen

E. 1

Die A._____ AG mit Sitz in B._____ ist Alleineigentümerin der Parzelle Nr. 3338 in der Gemeinde B._____. Auf der Parzelle befindet sich ein Wohngebäude mit Zusatznutzung. Nachdem an diesem Gebäude eine Sanierung durchgeführt worden war, stellte die Gemeinde B._____ der A._____ AG am 26. Juni 2023 nachträgliche Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation/ARA zuzüglich Mehrwertsteuer in der Höhe von insgesamt CHF 36'464.45 in Rechnung. Als Bemessungsgrundlage diente der anhand des neuen bzw. alten (indexierten) Versicherungswerts GVG ermittelte Mehrwert von CHF 771'000.--.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegend angefochtene Entscheid vom 6. September 2023, mit welchem die Beschwerdegegnerin an der Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Bezahlung der nachträglich erhobenen Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation/ARA in der Höhe von insgesamt CHF 36'464.45 festhielt, ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten - 6 - werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung auf, weshalb sie zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert ist (vgl. Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde vom 9. Oktober 2023 (vgl. Art. 52 Abs. 1 und Art. 38 VRG) ist somit – unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägung 1.2 – einzutreten.

E. 1.2

Bei Erhebung einer Einsprache wird das Verwaltungsverfahren erst durch den Einspracheentscheid abgeschlossen, welcher die ursprüngliche Verfügung ersetzt (vgl. BGE 142 V 337 E.3.2.1, 140 V 70 E.4.2, 133 V 50 E.4.2.2, 132 V 368 E.6.1 und 131 V 407 E.2.1.2.1). Auf den Antrag der Beschwerdeführerin auf Aufhebung der dem angefochtenen Entscheid zugrundeliegenden Rechnung vom 26. Juni 2023 ist deshalb nicht einzutreten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 9C_648/2020 vom 21. Januar 2021 E.1.2). 2. Streitig und zu

prüfen ist, ob die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin zu Recht nachträgliche Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation/ARA in der Höhe von insgesamt CHF 36'464.45 auferlegt hat.

E. 2

Gegen diese Rechnung erhob die A. _____ AG am 17. Juli 2023 Einspruch (recte: Einsprache) und beantragte deren Aufhebung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass die zu einem höheren Schätzwert führenden Aufwendungen der Energieeinsparung und der Sanierung der vernachlässigten Bausubstanz gedient hätten. Daraus sei kein höherer Wasserverbrauch bzw. keine höhere Abwassermenge entstanden. Das Haus werde nur von wenigen Personen dauernd bewohnt. In einer Grosszahl der Räume befänden sich Bücherlager ohne Wasserverbrauch. Die Restaurationsräume und der Saal würden meist nur für wenige Stunden vermietet. Das Gebäude sei als Anlage mit geringem Wasserverbrauch zu qualifizieren. Im Gegensatz zur früheren Nutzung habe der Verbrauch abgenommen, weshalb keine neuen Gebühren erhoben werden dürften.

E. 3

Nachdem sich die Gemeinde B. _____ in der Folge anwaltlich beraten lassen hatte, wurde die Einsprache mit Entscheid vom 6. September 2023 implizit abgewiesen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die fragliche Liegenschaft nicht unter die Kategorie der Anlagen mit geringem Wasserverbrauch falle und sich die Erhebung von

- 3 - nachträglichen Anschlussgebühren gemäss eingeholtem Gutachten auf eine ausreichende Rechtsgrundlage stütze.

E. 3.1

In formeller Hinsicht ist zunächst auf die von der Beschwerdeführerin gerügte Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör einzugehen. 3.2.1. Das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101) dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die

- 7 - Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht somit alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (vgl. BGE 143 V 71 E.4.1, 135 I 279 E.2.3, 135 II 286 E.5.1 und 132 V 368 E.3.1, jeweils m.w.H.). 3.2.2. Als Teilgehalt fliesst aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör die Pflicht der Behörde, die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich zu hören, zu prüfen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Ausserdem hat die Behörde ihren Entscheid zu begründen, wobei sie wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen muss, von denen sie sich hat leiten lassen. Die Behörde muss sich nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich behandeln. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid zentralen Punkte beschränken, soweit die Begründung so abgefasst ist, dass sich die Betroffenen über dessen Tragweite Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der

Sache an die höhere Instanz weiterziehen können (vgl. BGE 142 I 135 E.2.1 und 136 I 229 E.5.2). Im hier interessierenden Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsprechung den Verweis auf separate Schriftstücke, auf frühere Entscheide oder klare Angaben der Entscheidungsgründe in früheren Schreiben an die Verfügungsadressatinnen oder -adressaten als eine dem Gehörsanspruch genügende Begründung anerkannt hat (vgl. BGE 123 I 31 E.2c f.; Urteile des Bundesverwaltungsgerichts A-7503/2016, A-

- 8 - 7513/2016 vom 16. Januar 2018 E.4.6, A-438/2009 vom 8. März 2011 E.7.1.3 und A-4597/2009 vom 17. Juni 2010 E.2.3). 3.3.1. Nach dem Gesagten durfte die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid vom 6. September 2023 zur Begründung ihrer (impliziten) Einspracheabweisung auf die von ihr eingeholte Aktennotiz vom gleichen Tag verweisen. Darin hat sich das beigezogene Anwaltsbüro hinreichend mit den Einwänden der Beschwerdeführerin gemäss ihrer Einsprache auseinandergesetzt. Insbesondere hat man sich mit der pauschalen Anknüpfung an den Gebäudeversicherungswert zur Bemessung der Gebühren, den massgeblichen gesetzlichen Grundlagen für die Erhebung von nachträglichen Anschlussgebühren und der Einordnung der fraglichen Liegenschaft in die Kategorie "Bauten mit mittlerem Verbrauch" befasst (vgl. beschwerdegegnerische Akten [Bg-act.] 5). Abgesehen davon lässt sich dem angefochtenen Entscheid selbst eine konzise Begründung entnehmen (vgl. Bg-act. 6). Auch war die Beschwerdeführerin ohne Weiteres in der Lage, diesen sachgerecht anzufechten. Schliesslich kann Letztere aus dem Umstand, dass der angefochtene Entscheid keine Kostenregelung enthält, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Denn für das Einspracheverfahren wurden effektiv keine Kosten erhoben. Somit liegt keine Verletzung der aus dem rechtlichen Gehör fliessenden Begründungspflicht vor. 3.3.2. Selbst wenn mit Blick auf die gerügte Begründungspflicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bejaht würde, wäre der Mangel als nachträglich geheilt zu qualifizieren, da sich die Beschwerdeführerin im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines doppelten Schriftenwechsels ausführlich zu allen Fragen äussern konnte und das Verwaltungsgericht gemäss Art. 51 VRG über eine uneingeschränkte Kognition verfügt. Überdies würde eine Rückweisung der Sache an die Beschwerdegegnerin zu einem formalistischen Leerlauf und zu einer unnötigen Verfahrensverzögerung

- 9 - führen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A_453/2016 vom 16. Februar 2017 E.2.4). 4. Gemäss Art. 64 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) werden Gebühren zur Deckung der Kosten für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen erhoben. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung bestimmen die Gemeinden in einem Gemeindeerlass, welche Gebühren erhoben werden. Sie legen den Kreis der Gebührenpflichtigen sowie die Bemessungsgrundlagen und die Gebührenansätze fest und regeln das Verfahren für die Veranlagung und den Bezug der Gebühren. Art. 81 Abs. 1 des Baugesetzes (BG) der Beschwerdegegnerin sieht sodann vor, dass die Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen grundsätzlich Sache der Gemeinde ist. Die Grundeigentümer beteiligen sich an den Kosten durch Bezahlung von Grundeigentümerbeiträgen, Anschluss- und Benützungsgebühren (vgl. Bg-act. 7). Anschlussgebühren werden erhoben für den Anschluss an Versorgungsanlagen der Grund- und Groberschliessung (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung) (Art. 81 Abs. 3 BG; vgl. Bg-act. 7). Die Bemessung und Erhebung von Beiträgen und Gebühren erfolgen mit Beschluss der Einwohnerversammlung aufgrund eines Antrags der Baubehörde oder aufgrund der entsprechenden Reglemente

(Art. 81 Abs. 5 BG; vgl. Bg-act. 7). Gemäss Art. 22 der von der Gemeindeversammlung erlassenen Verordnung über die Finanzierung der Erschliessung haben die Grundeigentümer für den Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen Anschlussgebühren zu entrichten, welche auf Grund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung festgelegt werden. Erhöht sich der Neubauwert der Gebäudeversicherung durch nachträgliche bauliche Veränderung um mehr als CHF 20'000.--, so ist eine entsprechende Nachzahlung zu leisten (vgl. Bg-act. 7). Zwischen den

- 10 - Verfahrensbeteiligten ist unbestritten, dass vorliegend eine ausreichende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von (nachträglichen) Anschlussgebühren besteht. 5.1. Die Beschwerdeführerin stellt sich in materieller Hinsicht zunächst auf den Standpunkt, dass die vorgenommene Bemessung der Anschlussgebühren basierend auf dem Gebäudeversicherungswert gegen das Äquivalenzprinzip verstosse. 5.2.1. Das Äquivalenzprinzip stellt die abgaberechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes (Art. 5 Abs. 2 BV) dar. Demzufolge muss eine Kausalabgabe in einem angemessenen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für die abgabepflichtige Person hat (vgl. BGE 126 I 180 E.3a/bb; Urteile des Bundesgerichts 9C_714/2022 vom 25. Januar 2024 E.5.2.2.1, 2C_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E.5.3 und 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3). Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E.3.2 und 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3). Bei Wohnbauten lässt sich dieser Vorteil regelmässig anhand des Gebäudeversicherungswertes ermitteln, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme des Versorgungsnetzes abgestellt werden müsste (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E.5.2.2, 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E.3.2, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E.4.3, 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E.2.2, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E.3.2, 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006 E.3.2 und 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E.3.1). Dementsprechend stellt das Bundesgericht in seiner ständigen Rechtsprechung fest, dass der Gebäudeversicherungswert eine zulässige

- 11 - Schematisierung darstellt und grundsätzlich das Äquivalenzprinzip nicht verletzt (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E.5.2.2 und 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3; BGE 106 Ia 241 E.3b). 5.2.2. Nach ständiger Rechtsprechung kann bei Industriebauten eine schematische Bemessung der Anschlussgebühr, etwa nach dem Gebäudeversicherungswert, kein taugliches Mittel darstellen, da diese im Vergleich zu ihrem Volumen einen ausserordentlich hohen oder einen ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweisen können (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E.5.2.3, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.4, 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E.3.3, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E.4.3 und 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E.2.2; Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel Landschaft 650 12 28 / 650 12 29 vom 26. Februar 2013 E.6.3 und 650 07 103 vom 27. Februar 2008 E.4.2). 5.3.1. Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, liegen vorliegend keine Gründe vor, um von der gesetzlich vorgesehenen Bemessungsgrundlage des Gebäudeversicherungswertes abzuweichen. Das fragliche Gebäude weist zwar unbestrittenermassen eine Mischnutzung auf. Es wird sowohl als Wohnhaus wie auch anderweitig genutzt (vgl. Beschwerde vom

Dagegen erhob die A._____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am

E. 9

Oktober 2023 S. 4 f. und S. 9; Replik vom 16. November 2023 S. 2; Bg- act. 1 S. 2, 4 und 8 sowie beschwerdeführerische Akten [Bf-act.] 9 f.; siehe dazu auch nachfolgend E.7.2.2). Nicht ersichtlich ist jedoch, weshalb der Wasserverbrauch im Verhältnis zum Gebäudevolumen ausserordentlich niedrig sein soll. Weder kann von einer Industriebaute bzw. einem allenfalls mit einer solchen Nutzung einhergehenden aussergewöhnlichen Abweichung vom Wasserverbrauch ausgegangen werden, noch bestehen Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Luxusgebäudes mit deutlicher Unterbelegung (vgl. hierzu Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] A 21 29 vom 23. Dezember 2021 E.6.3 und E.6.7).

- 12 - Wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, haben die Investitionen von gesamthaft CHF 1.45 Mio. nämlich lediglich eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts um CHF 771'000.-- bewirkt (vgl. Bf-act. 8 und Bg-act. 3). Somit ist ein Missverhältnis zwischen den erhobenen Abgaben und der Leistung des Gemeinwesens nicht ersichtlich. Zudem ist der Einwand der Beschwerdeführerin, wonach in Bezug auf das Gebäude von einem ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch auszugehen sei, da das ehemals von einer grossen Anzahl von Personen benutzte Gebäude (frühere Nutzung mit über 20 Gästezimmer sowie dauernd bewirtschafteten Restaurationsräumen) nunmehr lediglich von wenigen Personen bewohnt werde, wobei auch die Restaurationsräume nur sporadisch genutzt würden, nicht zu hören. Dabei verkennt die Beschwerdeführerin, dass sie für den Gebäudeversicherungswert des ursprünglichen Gebäudes keine Gebühren bezahlen muss. Die Berechnung der strittigen Gebühren bezieht sich lediglich auf den Mehrwert, welcher das Gebäude durch die durchgeführten Sanierungsarbeiten erlangt hat (vgl. Bg-act. 3). Die Anzahl Personen, welche das Gebäude früher benutzt haben, ist somit für die vorliegende Gebührenerhebung irrelevant und vermag eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht zu begründen (vgl. Entscheid des Steuer- und Enteignungsgerichts Basel-Landschaft 650 12 180 vom 12. Juni 2014 E.3.4). 5.3.2. Die Pflicht zur Nachzahlung stützt sich auf den Gedanken, dass Veränderungen der Bemessungsgrundlage zu Nachforderungen führen müssen, weil sonst derjenige, der gleich zu Beginn eine grössere Baute erstellt, höhere Anschlussgebühren bezahlen müsste als derjenige, der später ein bereits bestehendes Gebäude aus- oder umbaut. Wo Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen werden, ist es deshalb grundsätzlich mit dem Äquivalenzprinzip vereinbar,

- 13 - Nachzahlungen zu verlangen, wenn sich der Gebäudeversicherungswert nachträglich aufgrund eines Um- oder Ausbaus erhöht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_341/2009 vom 17. Mai 2010 E.3.2 m.H.). Erfolgt sodann bereits die erstmalige Festsetzung der Anschlussgebühr nach dem Gebäudeversicherungswert, lässt es die Rechtsprechung zu, dass bei einer nachträglichen Erweiterung der angeschlossenen Baute oder deren Umbau eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben wird, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme, wenn die massgebenden Vorschriften – wie vorliegend – eine Nachforderung vorsehen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2021.00153 vom

E. 13

April 2022 E.3.6 m.H.a. die Urteile des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3 ff. und 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E.2.2 ff.). Wie die Beschwerdegegnerin ausserdem zutreffend ausführt, dürfen Anschlussgebühren auch für die blosse Möglichkeit der Nutzung einer Liegenschaft erhoben werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_341/2009 vom 17. Mai 2010 E.4.2; siehe auch VGU A 19 53 vom 12. März 2020 E.4.2). Auch insofern vermag die vorgenommene Bemessung der Anschlussgebühren basierend auf dem Gebäudeversicherungswert keine Verletzung des Äquivalenzprinzips zu begründen. Die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich somit als unbegründet. 6.1. Sodann macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die erhobenen Abgaben das Verursacherprinzip verletzen. 6.2. Das in Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) für die Abwasserabgaben statuierte Verursacherprinzip bestimmt, dass die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder

- 14 - anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Das Verursacherprinzip gilt lediglich für die Abwasserversorgung und nicht auch für die Wasserversorgung und entfaltet seine Wirkung naturgemäss vor allem bei den periodischen Benutzungsgebühren (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E.5.2.1, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.2, 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E.4.1, 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E.3.2 und 2P.78/2003 vom 1. September 2003 E.3.6). Im Grundsatz erfasst das Verursacherprinzip aber auch die einmaligen Anschlussgebühren, welche den (künftigen) Verursachern von Abwasser auferlegt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.2 und 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E.3.2). Das Verursacherprinzip nach Art. 60a GSchG schliesst keineswegs aus, dass für die Bemessung von einmaligen Abgaben (Kanalisationsanschlussgebühren) nebst dem Verursacherprinzip noch andere kausalabgaberechtliche Grundsätze berücksichtigt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.2 und 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E.3.2). Wie auch beim Äquivalenzprinzip stellt das Bundesgericht in Bezug auf Verursacherprinzip unter anderem fest, dass der Gebäudeversicherungswert eine grundsätzlich zulässige schematische Bemessungsgrundlage darstellt und eine Verletzung des Verursacherprinzips dann zu bejahen ist, wenn der Wasserverbrauch im Verhältnis zum Gebäudevolumen ausserordentlich hoch oder ausserordentlich niedrig ausfällt (vgl. vorstehend E.5.2.2; Urteile des Bundesgerichts 2C_356/2013 vom 17. März 2014 E.5.2.3, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3 und 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E.3.4). Da die Beschwerdeführerin die Verletzung des Verursacherprinzips mit denselben Argumenten begründet wie die Verletzung des Äquivalenzprinzips und das Bundesgericht diese beiden Prinzipien gleich beurteilt, kann auf die vorstehenden diesbezüglichen Erwägungen verwiesen werden (vgl. auch Entscheid des Steuer- und

- 15 - Enteignungsgerichts Basel-Landschaft 650 12 180 vom 12. Juni 2014 E.4.2). Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt ebenfalls als unbegründet. 7.1. Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin eine unrichtige Rechtsanwendung geltend. Die Beschwerdegegnerin habe das kommunale Taxregulativ falsch angewendet. Bei genauerer und pflichtgetreuer Prüfung der konkreten Verhältnisse vor Ort hätte Letztere zwingend auf einen geringen Wasserverbrauch schliessen müssen. 7.2.1. Gemäss Bundesgericht ist es in der Rechtsprechung wohl anerkannt, dass ein Gericht bei der Auslegung und Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe in ausgesprochenen Fachfragen eine gewisse Zurückhaltung

üben und der Fachbehörde einen gewissen Beurteilungsspielraum belassen soll, falls die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt worden sind (vgl. BGE 139 II 185 E.9.3, 136 I 184 E.2.2.1 und 131 II 680 E.2.3.2; Urteil des Bundesgerichts 2C_844/2018 vom 12. Juni 2020 E.5.6.1; VGU A 23 25 vom 16. April 2024 E.4.5). In dieses Ermessen der Vorinstanz greift das Gericht nicht ohne Not ein, wenn sich diese durch besonderen Sachverstand und Fachwissen auszeichnet und wenn sie über einen gewissen Handlungsspielraum verfügen muss (vgl. BGE 139 II 185 E.9.3; Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6121/2007 vom 3. April 2008 E.5.2; VGU A 23 25 vom 16. April 2024 E.4.5; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 419 und Rz. 442 ff.). 7.2.2. Das im Recht liegende Taxregulativ der Beschwerdegegnerin unterscheidet zwischen geringem, mittlerem und hohem Wasserverbrauch (vgl. Bg-act. 7). Zudem nennt die Verordnung über die

- 16 - Finanzierung der Erschliessung der Beschwerdegegnerin für jede Kategorie mehrere typische Beispiele. So gelten gemäss Art. 25 der besagten Verordnung als Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch namentlich Hallenbauten, Turnhallen, Sportanlagen, Einstellräume, Lagerhäuser, Schuppen und Ökonomiegebäude. Bauten mit mittlerem Wasserverbrauch sind insbesondere Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Schulen und Fabriken. Ein hoher Wasserverbrauch wird unter anderem bei Hotels, Restaurants, Krankenhäusern, Schlachthöfen, Molkereien sowie Betriebsbauten und Fabriken mit starkem Wasserverbrauch angenommen (vgl. Bg-act. 7). Wie bereits erwähnt, ist das fragliche Gebäude als Mischnutzung zu qualifizieren. Es handelt sich um eine Kombination aus Nutzungen mit geringem Wasserverbrauch, wie z.B. der Saal für Yogakurse, Rückenturnübungen, Kindergesangskurse, Chorproben etc. (vgl. Beschwerde vom 9. Oktober 2023 S. 5 und S. 9), mittlerem Wasserverbrauch (z.B. die Wohnräume, vgl. Beschwerde vom 9. Oktober 2023 S. 4, Bf-act. 9 f. und Bg-act. 8) und hohem Wasserverbrauch (z.B. Restauranträume, die gemäss Beschwerdeführerin zwei- bis viermal pro Woche jeweils für ein paar Stunden genutzt würden, vgl. Beschwerde vom 9. Oktober 2023 S. 5 und S. 9). Gemäss Rechtsprechung ist bei der Berechnung von Anschlussgebühren eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.235/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2; Urteile des Enteignungsgerichts Basel-Landschaft 650 13 59 vom 6. Februar 2014 E.6.2 und 650 12 86 vom 11. April 2013 E.8.4). Gesamtbetrachtet – angesichts des Gesamtwasserkonsums des fraglichen Gebäudes (inkl. Brauerei, Jägerstube etc., vgl. Beschwerde vom 9. Oktober 2023 S. 5 und S. 9) – sowie unter Berücksichtigung eines gewissen Ermessensspielraums der Beschwerdegegnerin hinsichtlich der vorliegenden Einteilungsfrage ist nicht zu beanstanden, dass Letztere in Bezug auf das fragliche Gebäude von einem mittleren Wasserverbrauch

- 17 - ausgegangen ist. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin wurden somit die nachträglichen Anschlussgebühren zu Recht zu einem Satz von 2.25 % erhoben (vgl. Bg-act. 3 und 7). Insofern erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet. 8. Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin implizit eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots. Die Beschwerdegegnerin habe im Jahr 2012 in einem anderen Fall bei gleicher Gesetzeslage auf Einsprache hin auf die ursprünglich in Rechnung gestellten nachträglichen Anschlussgebühren verzichtet mit der Begründung, es sei lediglich eine energetische Sanierung erfolgt. Auch diesem Einwand ist kein Erfolg

beschieden. Aus dem Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 19. Oktober 2012 betreffend Einsprache gegen die Rechnung für Anschlussgebühren ergibt sich zwar, dass die Einsprache vom

E. 18

Oktober 2012 gutgeheissen bzw. die Rechnung vom 21. September 2012 annulliert wurde, da es sich lediglich um eine energetische Sanierung des Gebäudes gehandelt habe (vgl. Bf-act. 11). Allerdings ist vorliegend nicht von einem gleichgelagerten Fall auszugehen. Denn wie die Beschwerdegegnerin zutreffend festhält, wurde das fragliche Gebäude bloss teilweise energetisch saniert (vgl. Bf-act. 8). Es liegen demnach zwei verschiedene Sachverhalte vor, die sich nicht vergleichen lassen und deshalb keine rechtsgleiche Behandlung erfordern. Insofern hält der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin auch vor Art. 8 Abs. 1 BV stand (vgl. HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 765). 9. Angesichts des Ausgeführten kann in antizipierter Beweiswürdigung auf den beantragten Augenschein verzichtet werden, zumal das streitberufene Gericht aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und annehmen darf, dass diese Überzeugung durch weitere

- 18 - Beweiserhebungen nicht geändert würde (vgl. BGE 144 V 361 E.6.5, 136 I 229 E.5.3, 134 I 140 E.5.3 und 124 V 90 E.4b). 10. Im Ergebnis erweist sich der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 6. September 2023 als rechtmässig, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. 11.1. Im Rechtsmittelverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 73 Abs. 1 VRG). Die Verfahrenskosten bestehen aus der Staatsgebühr, den Gebühren für Ausfertigungen und Mitteilungen des Entscheids sowie den Barauslagen (Art. 75 Abs. 1 VRG). Die Staatsgebühr beträgt höchstens CHF 20'000.--; sie richtet sich nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 75 Abs. 2 VRG). Vorliegend erscheint eine Staatsgebühr von CHF 2'500.-- angemessen. Sie ist zusammen mit den Kanzleiauslagen der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen. 11.2. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen (Art. 78 Abs. 2 VRG). Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass, weshalb der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zusteht. III. Demnach erkennt das Gericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.